

Opinnäytetyö AMK

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan insinööri

2018

Sami Kyrki

KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ KAARINAN VUOKRATALOT

Kiinteistöjen kartoitus

Sami Kyrki

KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ KAARINAN VUOKRATALOT

Kiinteistöjen kartoitus

Opinnäytetyön tarkoituksena on kartoittaa kiinteistöosakeyhtiö Kaarinan vuokratalojen rakennusten kunto, korjaushistoria, tulevat korjaukset ja rahaliikenne. Kartoituksesta puhutaan myös nimellä salkutus.

Salkutuksen perusideana on kohteiden jaotteleminen kolmeen ryhmään: säilytetään, *lisäselvitetään* ja käytetään loppuun/puretaan. Materiaalina käytetään vuokratalojen maksuliikenne-, laina- ja korjauksista löytyvää tietoa.

Maksuliikennetiedoista saadaan selville, mitä tietyn kiinteistön ylläpitokulut ovat vuodessa. Kuluista saadaan myös selville, kuinka paljon rahaa kyseinen yksittäinen kiinteistö tuo kiinteistöosakeyhtiölle kuukausi- ja vuositasolla. Lainatiedoista selvitetään, mitä lainoja ja millainen summa näistä kohdistuu kyseiseen kiinteistöön. Korjaustiedoilla pystytään kartoittamaan, mitä korjauksia kiinteistöihin on tehty ja mitä niihin on mahdollisesti tulossa. Korjauksissa käsitellään vain suurempia kokonaisuuksia, kuten esimerkiksi putki- tai julkisivuremonttia. Maksuliikenne ja lainatietoja tutkimalla ja vertailemalla saadaan selville, jääkö kiinteistö positiivisen tuloksen puolelle vai onko tulos negatiivinen ja mistä syystä.

ASIASANAT:

kiinteistöosakeyhtiö, kiinteistö, laki, kartoitus

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Bachelor of Civil Engineering, Building Management

2018 | 24 pages

Sami Kyrki

REAL ESTATE RENTAL COMPANY KAARINA

Real estate inventory

The purpose of the thesis was to determine the building condition, repair history, future repairs and financial transactions the real estate company Kaarina rental properties. The basic idea behind the assignment was to divide the items into three groups 1) maintain 2) further study 3) end use / dismantle.

Material was gathered from the payment transactions, -loan and repair information of rental properties. Payment information shows the maintenance costs of a certain property per year and how much money that real estate brings to the real estate company monthly and annually. The loan information was used to determine the type of loan and the sum of money directed to that real estate. Correction information can be used to determine the type of what repairs have been made and what may be conducted in the future. The repairs only cover larger units such as pipe cuttings or facade cladding. By studying and comparing payment and loan information, it is possible to determine if the property is on the positive side or whether the result is negative and for what reason.

KEYWORDS:

Real estate company, property, law, inventory

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	1
2 KIINTEISTÖNPIDON LAIT JA MÄÄRÄYKSET	2
2.1 Rakentamista koskevat lait ja asetukset	2
2.2 Laki julkisista hankinnoista	3
3 KIINTEISTÖT	4
3.1 Kiinteistö	4
3.2 Kiinteistöhallinto	4
3.3 Kiinteistöjen luettelointi	5
3.4 Kiinteistöjen ylläpito	5
3.4.1 Ylläpitokustannukset	5
3.4.2 Kiinteistöhuolto ja korjaus	6
3.4.3 Siivous- ja puhtauspalvelu	6
4 KAARINAN VUOKRATALOT KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ	7
4.1 Osakeyhtiön esittely	7
4.2 Osakeyhtiön rakenne	7
5 KIINTEISTÖJEN KARTOITUS	8
5.1 Kaarinan Vuokratalojen kiinteistöt	8
5.2 Kiinteistöjen kehityshankkeet	10
5.2.1 Energiahanke	10
5.2.2 Matalalämpörengaslinja	11
5.2.3 Rakennushankkeen kunniainninnat	12
6 SALKUTUS	15
7 SALKUTUKSEN TULOS	16
YHTEENVETO	17
LÄHTEET	18

KUVAT

Kuva 1. Rusko-Orakas ennen julkisivuremonttia.	13
Kuva 2. Rusko-Orakas julkisivuremontin jälkeen.	13
Kuva 3. Hovi-Isäntä ennen remonttia.	14
Kuva 4. Hovi-Isäntä remonttien jälkeen.	14

KUVIOT

Kuvio 1. Ikäjakauma valmistumisvuoden perusteella.	8
Kuvio 2. Talotyyppien jakauma.	9
Kuvio 3. Salkutuksen loppuselvitys.	16

1 JOHDANTO

Aiheena on Kaarinan Vuokratalot kiinteistöosakeyhtiön kiinteistöjen kartoitus, josta puhutaan myös muodossa *salkutus*. Salkutuksen tarkoituksena on kartoittaa rakennusten kunto, tehdyt korjaukset, tulevat korjaukset ja niihin kohdistuva rahaliikenne.

Ajankohta kiinteistöjen kartoitukselle oli hyvä, koska vuokratalojen kiinteistöt ovat jo suhteellisen vanhoja, eli suurin osa näistä on rakennettu 1980- 1990-luvulla. Kiinteistöjen korjaustarve kasvaa jatkuvasti, ja nyt oli sopiva aika kartoittaa, mitä kiinteistömassalle kannattaa tehdä.

Kaarinan Vuokratalot Oy on perustettu vuonna 1993, ja sen päätoimiala on kiinteistöhallinta. Asuntojen vuokrauksesta ja hoidosta vastaa Maininki Kiinteistöpalvelut Oy.

Kohteita Kaarinan Vuokratalot Oy:llä oli työn tekohetkellä kolmekymmentäyksi. Lisäksi käynnissä oli isompi urakka, jossa valmistuu kaksi yli viisikymmentäviisivuotiaille suunnattua kerrostaloa. Näissä taloissa on myös runsaasti toimisto- ja liiketiloja.

2 KIINTEISTÖNPIDON LAIT JA MÄÄRÄYKSET

Kuntien kiinteistöhallintaa, -huoltoa ja kiinteistöjen kehittämistä ohjataan eri määräyksillä, kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kiinteistönpitoa ohjaa myös rakentamismääräyskokoelma, josta löytyy tarvittavat määräykset ja ohjeistukset rakentamiseen. Lisäksi on vielä laki julkisista hankinnoista, joka ohjaa kuntien kiinteistönpidon hankintoja.

2.1 Rakentamista koskevat lait ja asetukset

Alueiden käyttöä ja rakentamista ohjataan maankäyttö- ja rakennuslaissa. Lain tavoitteeksi on määritetty terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.)

Laki määrittää rakentamisen yleiset edellytykset, tekniset vaatimukset, lupamenettelyt ja viranomaisvalvonnan.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999, MRL) on määritelty rakentamista koskevat yleiset edellytykset, olennaiset tekniset vaatimukset sekä rakentamisen lupamenettely ja viranomaisvalvonta. Olennaiset tekniset vaatimukset koskevat rakenteiden lujuutta ja vakautta, paloturvallisuutta, terveellisyyttä, käyttöturvallisuutta, esteettömyyttä, meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita sekä energiatehokkuutta. Lain 117. §:ssä annetaan olennaisten teknisten vaatimusten lisäksi asetuksenantovaltuutus koskien rakennusten käyttö- ja huolto-ohjetta. Tarkemmat rakentamista koskevat säännökset ja ohjeet kootaan Suomen rakentamismääräyskokoelmaan.

Rakentamismääräyskokoelman määräykset ovat perinteisesti koskeneet uuden rakennuksen rakentamista. Rakennuksen korjaus- ja muutostyössä määräyksiä on sovellettu vain siltä osin kuin toimenpiteen laatu ja laajuus sekä rakennuksen tai sen osan mahdollisesti muutettava käyttötapa ovat edellyttäneet (ellei määräyksissä ole nimenomaisesti määrätty toisin). Rakentamista koskevien määräysten soveltaminen on tarkoitettu joustavaksi siten kuin se rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet huomioon ottaen on mahdollista. Sitä mukaa, kun rakentamismääräyskokoelman osia uudistetaan, kustakin uudesta asetuksesta käy suoraan ilmi, koskeeko se uuden rakennuksen rakentamista vai rakennuksen korjaus tai muutostyötä. (Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma 19.2.2018.)

2.2 Laki julkisista hankinnoista

Lain (29.12.2016/1397) tavoitteena on tehostaa julkisten varojen käyttöä, edistää laadukkaiden, innovatiivisten ja kestävien hankintojen tekemistä sekä turvata yritysten ja muiden yhteisöjen tasapuoliset mahdollisuudet tarjota tavaroita, palveluja ja rakennusurakoita julkisten hankintojen tarjouskilpailuissa.

Hankintayksiköiden on pyrittävä järjestämään hankintatoimintansa siten, että hankintoja voidaan toteuttaa mahdollisimman taloudellisesti, laadukkaasti ja suunnitelmallisesti olemassa olevat kilpailuolosuhteet hyväksi käyttäen ja ympäristö- ja sosiaaliset näkökohdat huomioon ottaen. Hankintatoimintaan liittyvien hallinnollisten tehtävien vähentämiseksi hankintayksiköt voivat käyttää puitejärjestelyjä sekä tehdä yhteishankintoja tai hyödyntää muita yhteistyömahdollisuuksia julkisten hankintojen tarjouskilpailuissa. (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397, 2. §.)

Hankinnat on toteutettava tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina. Hankinnat on pyrittävä järjestämään siten, että pienet ja keskisuuret yritykset ja muut yhteisöt pääsevät tasapuolisesti muiden tarjoajien kanssa osallistumaan tarjouskilpailuihin. Tässä laissa tarkoitetut kansalliset kynnysarvot alittavissa hankinnoissa on pyrittävä huomioimaan hankinnan kokoon ja laajuuteen nähden riittävä avoimuus ja syrjimättömyys. (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397, 2. §.)

Hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen. Jos tarjouskilpailussa ehdokkaana tai tarjoajana on hankintayksikön organisaatioon kuuluva yksikkö, hankintayksikön omistama yhteisö tai laitos taikka toinen hankintayksikkö, sitä on kohdeltava samalla tavoin kuin muita ehdokkaita ja tarjoajia (Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397, 3. §).

3 KIINTEISTÖT

3.1 Kiinteistö

Sana *kiinteistö* tarkoittaa sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain (392/85) nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja muulla rekisteriyksiköllä muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasiteoikeudet ja yksityiset erityiset etuudet. Kiinteistöön voi kuulua useampia rakennuksia ja kiinteitä laitteita (Syri 2016, 13).

Kiinteistön määrittely laajan näkökulman mukaan on seuraava: edellä kirjoitettuun lainkohtaan lisätään vielä kaikki asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiön osakkeet, toimitilat sekä tuotantotilat ja varastot (Syri 2016, 13).

3.2 Kiinteistöhallinto

Kiinteistöhallinto, jota Suomessa on perinteisesti kutsuttu ”isännöinniksi”, tarkoittaa kiinteistöjen sekä asukkaiden hallinnollisten tehtävien hoitamista taloudellisesti, juridisesti, teknisesti ja inhimillisesti. Vastuuhenkilöä kutsutaan *isännöitsijäksi*.

Isännöitsijä vastaa siitä, että taloyhtiön rutiinit toimivat, arki sujuu ja asumiskustannukset pysyvät hyväksytyllä tasolla. Tämä saavutetaan tiiviillä yhteistyöllä hallituksen, asukkaiden sekä eri toimittajien kanssa. Isännöitsijä osallistuu aktiivisesti hallitustyöhön ja huolehtii siitä, että kiinteistön arvo kehittyy osakkaiden toiveiden mukaisesti.

Isännöitsijä on taloyhtiön operatiivinen johtaja, jonka tärkein tehtävä on johtaa taloyhtiötä hallituksen sekä yhtiökokouksen direktiivien mukaisesti. Isännöitsijän työ on hyvin monipuolista ja kattavaa, joten se vaatii paljon asiantuntemusta sekä vahvaa kykyä toimia erilaisissa tilanteissa. Tämä ei tarkoita, että isännöitsijän pitäisi olla joka alan ammattilainen. Hyvän peruskoulutuksen pohjalta isännöintityön oppii parhaiten tekemällä –

asiantuntemus kehittyy ajan myötä. (Ab Jakobstads Bokföringsbyrå 2018; Korhonen & Niemi 2016, 44.)

3.3 Kiinteistöjen luettelointi

Väestörekisterikeskuksella on luettelointimenetelmä, joka perustuu kiinteistön käyttötarkoituksen nimeämiselle. Väestörekisterikeskus ylläpitää kuntien kiinteistöistä kiinteistörekisteriä. Kiinteistörekisteriasetus määrää: ”Jos kunta tekee kiinteistörekisterin pitämisestä koskevan päätöksen, kunnan on ilmoitettava siitä Maanmittauslaitokselle ja kunnan kiinteistörekisterin pitäjälle.” (Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970.)

3.4 Kiinteistöjen ylläpito

Kiinteistöjen ylläpito on toiminta, jonka tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto, arvo ja ominaisuudet. Kiinteistöjen ylläpito voidaan jakaa kahtia kiinteistönhoitoon ja kunnossapitoon. Ylläpidolla voidaan tarkoittaa kiinteistöjä korjaavaan tai korjauksia ennakoivaa ylläpitoa. Ennakoivalla ylläpidoilla pystytään pitkäaikaisesti säästämään kustannuksista. (Korhonen & Niemi 2016, 44.)

Kiinteistöjen kunto ja käyttöaste määrittävät kiinteistölle tarvittavan ylläpitotason. Uudessa kiinteistössä ylläpito on korkeinta. Jos kiinteistö tai esimerkiksi rakennuksen osa on tyhjillään ja huonokuntoinen, voidaan kiinteistö jättää ylläpidon ulkopuolelle ja odottaa sen elinkaaren päätä, jolloin se voidaan purkaa.

3.4.1 Ylläpitokustannukset

Ylläpitokustannuksiin lasketaan kaikki kustannukset, jotka aiheutuvat kiinteistönhoidosta ja/tai kunnossapidosta. Esimerkiksi kaikki kiinteistön huolto-, lämmitys-, vedenkulutus- ja jätehuoltokustannukset. (Tilastokeskus 2018.)

3.4.2 Kiinteistöhuolto ja korjaus

Kiinteistöjä tarvitsee huoltaa ja korjata säännöllisesti, jotta sen kunto, käyttöominaisuudet ja arvo säilyy. Kiinteistöjen huoltoon hyvä apuväline on huoltokirja. Huoltokirjassa on kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, joka sisältää kiinteistön perustietojen lisäksi esimerkiksi kiinteistöjen ylläpitoon liittyviä ohjeita (Ympäristöhallinto, Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen, 24.8.2016).

Korjauksissa uusitaan tai kunnostetaan kiinteistön olemassa olevia rakenteita tai osia joko niin, ettei rakennuksen laatutaso muutu tai siten että laatutaso paranee. Korjaaminen pyritään kytkemään osaksi kiinteistön suunniteltua ylläpitoa ja kehittämistä niin, että korjausurakat ajoitetaan PTS:n eli pitkän tähtäimen suunnitelman mukaan. Ylläpitokorjausten yhteydessä kannattaa pyrkiä toteuttamaan laatutason korottamista esimerkiksi energiatehokkuutta tai esteettömyyttä parantamalla. Esimerkiksi esteettömyyteen liittyviin asioihin voi saada avustuksia kunnalta tai valtiolta. (Ympäristöhallinto, Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen, 24.8.2016.)

3.4.3 Siivous- ja puhtauspalvelu

Siivous on sisätiloissa tehtävä pintojen puhdistus, suojaus ja hoito (SFS 5967 2010,3). Siivous on tärkeää kiinteistöjen terveellisyyden ja viihtyisyyden kannalta. Tilojen siivoamatta jättäminen aiheuttaa sen, että sisäilman epäpuhtaudet lisääntyvät jatkuvasti. Siivous on ainut keino ehkäistä tätä ja siivouksella poistetaan pinnoille laskeutuneet hiukaset, kuten lika ja mikrobit.

Puhtausala on ammattimainen palvelutyö, joka sisältää erilaisia siivous- ja asiakaspalvelutehtäviä. Puhtausalan laatua seurataan (SFS 5967 2010, 2). Eri siivoustehtäviä on esimerkiksi ylläpito-, perus-, rakennus- ja käyttöönotto siivous (RT91-10970 2009) (Hakanen 2010, 15.)

4 KAARINAN VUOKRATALOT KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ

4.1 Osakeyhtiön esittely

Kaarinan Vuokratalot Oy on vuonna 1993 perustettu yritys, jonka päätoimialana on kiinteistöjenhallinto. Osakeyhtiö toimii Kaarinan alueella, ja vuonna 2009 Kaarinan ja Piikkiön kuntaliitoksen myötä myös Piikkiön Vuokra-asunnot Oy:n toiminta siirtyi Kaarinan Vuokratalot Oy:lle. Osakeyhtiötä hoitaa Kaarinan Vuokratalot Oy:n hallitus ja sen lisäksi Maininki Kiinteistöpalvelut Oy, jonka toimitusjohtaja on valittu myös Vuokratalojen toimitusjohtajaksi.

4.2 Osakeyhtiön rakenne

Kaarina Vuokratalot kiinteistöosakeyhtiötä hoitaa Maininki Kiinteistöpalvelut Oy. Kaarinan Vuokratalot Oy:n hallituksessa toimii hallituksen puheenjohtaja ja kahdeksan hallituksen jäsentä. Hallituksen varajäseniä osakeyhtiössä on yhdeksän. Hallituksen jäsenistä puheenjohtaja ja kuusi jäsentä valikoituu poliittisista puolueista. Kaksi jäsentä on asukkaiden edustajia.

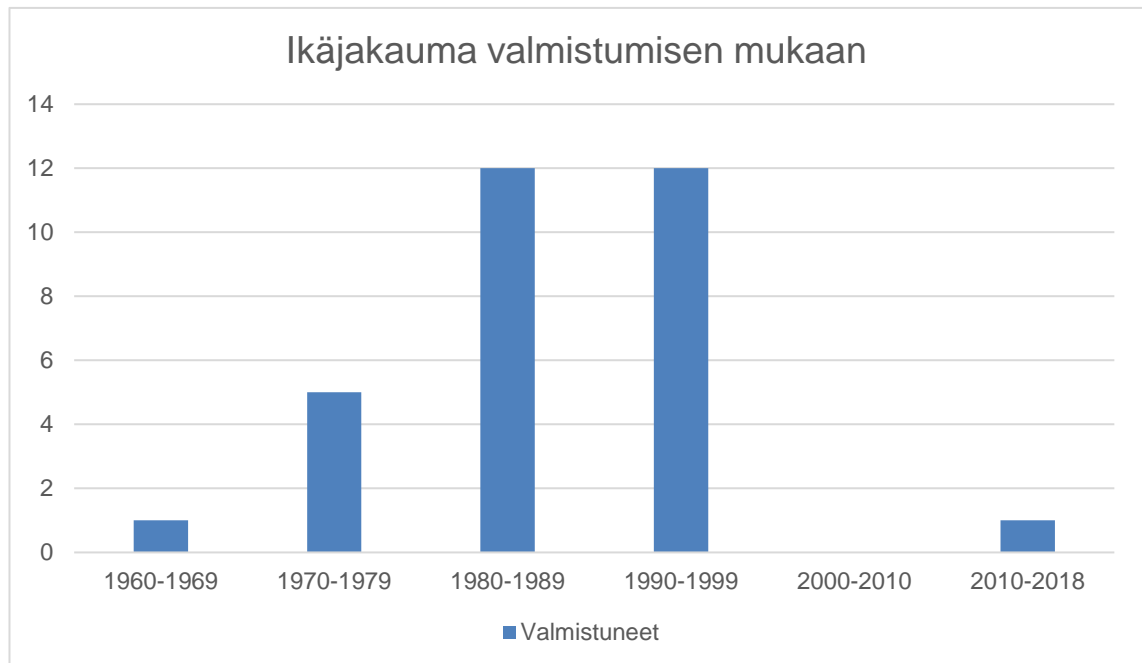
5 KIINTEISTÖJEN KARTOITUS

5.1 Kaarinan Vuokratalojen kiinteistöt

Kaarinan Vuokratalot - kiinteistöosakeyhtiöllä on kolmekymmentäyksi kiinteistöä ja yksi uusi työn alla. Suurin osa näistä on rakennettu 1980– 1990 luvulla. Kohteet ovat vanhoja, ja niihin on tehty. Ne vaativat myös lisää suurempia korjauksia.

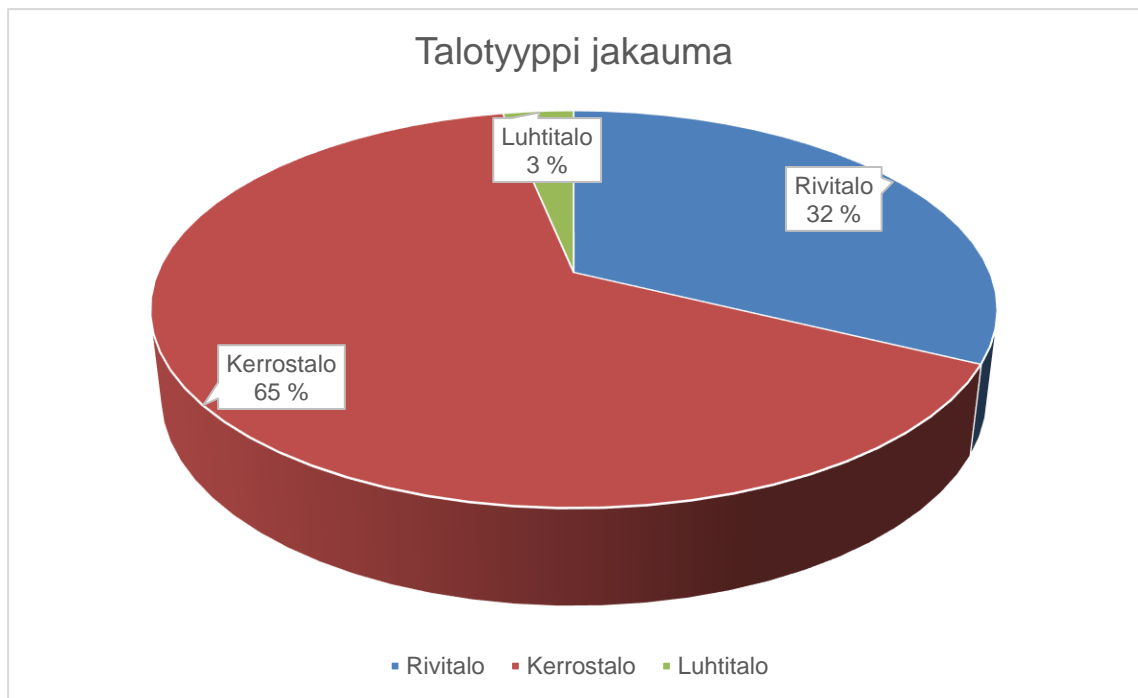
Muutamassa kohteessa julkisivu- ja parvekeremontti on tehty. Kiinteistöjen energiatehokkuutta on parannettu erinäisien energiahankkeiden kautta, joita kuvataan kohdassa 5.2.

Kuten kuvioista yksi selviää yhtiön kiinteistöt ovat vanhoja. Suurin osa rakennettu vuosien 1980- 1990-luvulla. Tästä syystä kiinteistöissä on paljon korjaustarvetta, kuten esimerkiksi julkisivu-, parveke- ja linjasaneerausremontteja.



Kuvio 1. Ikäjakama valmistumisvuoden perusteella.

Kuviosta kaksi nähdään, että 65 % kohteista on kerrostaloja, 32 % rivitaloja ja 3 % luhtitaloja. Kerrostalojen taloudellinen kannattavuus on suurin, mutta myös vastapainona niiden korjauskustannukset ovat suuremmat kuin esimerkiksi rivitalojen. Tästä huolimatta kerrostalot ovat kiinteistö osakeyhtiö Kaarinan vuokratalojen parhaiten tuottavia kiinteistöjä. (Liitteet 1–31.)



Kuvio 2. Talotyyppien jakauma.

5.2 Kiinteistöjen kehityshankkeet

5.2.1 Energiahanke

Vuokratalojen kiinteistöissä on toteutettu vuodesta 2013 eteenpäin energiahankkeita. Energiahankkeiden tavoitteena on alentaa lämmityskustannuksia sekä saada talojen tekniset järjestelmät päivitettyä ja paremmin kiinteistöosakeyhtiön hallintaan etävalvonnan avulla. Hankkeessa projektivastuullisena toimii Maininki Kiinteistöpalvelut Oy. Toteutettuja energiahankkeita ovat olleet maalämpöjärjestelmien asennus öljylämmitteisiin kiinteistöihin, energiansäästöratkaisuja esimerkiksi lämmitysverkostojen tasapainotuksella ja rengaslinjan rakennus seitsemän kerrostalon alueeseen.

Vaihe yksi

Ensimmäisessä vaiheessa kaikkien öljylämmitteisien talojen lämmitysjärjestelmät muutettiin maalämpöjärjestelmiin. Osaan kerrostalokohteista asennettiin poistoilman lämmön talteenottojärjestelmä PILP. Lisäksi kohteiden taloautomaatiojärjestelmät päivitettiin ja talot otettiin etävalvontaan sekä kulutuksen seurantaan. Ensimmäisessä vaiheessa mukana oli kuusitoista kiinteistöä.

Vaihe kaksi

Vaiheessa kaksi toteutettiin lämmitysverkostojen tasapainotusta, veden säästöratkaisujen asentamista ja sähköä säästäviä ratkaisuja, kuten valaisimien vaihto LED-valaisimiksi. Vaiheessa kaksi tehtiin myös uusia automaatiojärjestelmiä, joilla kohteita saatiin etävalvontaan ja näin parempaan hallintaan.

5.2.2 Matalalämpörengaslinja

Kiinteistöosakeyhtiö teki Suomen ensimmäisen kerrostalojen rengaslinjakytkennän vuonna 2015. Tässä kuuden kerrostalon poistoilman hukkaenergia kerätään yhdelle lämpöpumpulle, mistä lämpö jaetaan takaisin talojen lämmitysverkkoon ja käyttöveden esilämmittämiseen. Järjestelmä pystyy toimimaan matalammassa lämpötilassa ja pienemmillä pumppaushäviöillä kuin perinteinen kaukolämpöverkko, koska säätö tapahtuu taajuusmuuntajapumppujen avulla eikä perinteisillä säätöventtiileillä.

Kiinteistöjen korjausrakentamisen ja energiatehokkuuden parantamisen lähtökohtana olivat vanhojen lämmönsiirtimien ja automatiikan uusiminen sekä ilmaisenergian hyödyntäminen poistoilmalämpöpumppua käyttäen. Poistoilmalämpöpumppu kytkettiin aluelämpöverkon yhteyteen kaukolämmityksen rinnalle, jolloin kyseessä oli erilainen ja uusi tapaus. Uutena asiana seurantamittauksissa oli myös käyttöveden lämmitys yhdellä siirtimellä ja siirto yhdellä pumpulla kuutta taloa kohti.

Seurantamittauksia toteutettiin vuoden 2016 aikana. Mittauksien perusteella saatiin vahvistus, että kuuden talon yhteinen lämpöpumppu energian talteenotossa tuo merkittäviä energiasäästöjä. Kaukolämmityksen osuus seurantajaksolla oli noin 45 %, ja näin ollen suurin osa eli 55 % lämmitysenergiasta toteutettiin poistoilman lämmöntalteenotolla ja lämpöpumpulla. (Kuosa ja Mäkilä 2016.)

Sama järjestelmä toteutetaan kiinteistöosakeyhtiön toiseen neljän kerrostalon alueeseen. Tämä hanke alkaa vuoden 2018 syksyn aikana.

5.2.3 Rakennushankkeen kunniainninnat

Kaarinan Vuokratalot Kiinteistöosaakeyhtiö ja Maininki Kiinteistöpalvelut Oy ovat saaneet Kaarinan vuoden rakennushanke - kunniainninnan ja myös Kaarinassa jaetun Kultavuokko-palkinnon. Vuoden rakennushanke - maininta tuli vuonna 2010, kun kiinteistöosaakeyhtiön yhteen suurimmista taloista tehtiin julkisivu- ja parvekeremontti. Kohteena oli Rusko-Orakas. Kohteen vanhan pesubetonipinnan tilalle tehtiin valkoinen rapattu pinta ja parvekekaiteiden aaltopeltien tilalle tuli lasitus.

Kyseisen julkisivuremontin toteutti Exoteriko Oy. Remontti käsitti kaksi kuusikerroksista rakennusta (kuvat 1 ja 2).

Kiinteistöosaakeyhtiö oli myös mukana vuonna 2015 voittamassa Kaarinan Kultavuokko-palkintoa. Palkinto voitettiin neljän kerrostalon yhteisellä julkisivu-, parveke- ja piharemontilla. Taloista kolme oli omistustaloja ja yksi vuokratalo. Yhteisellä hankkeella saatiin laskettua remontin kustannuksia ja ajallista kestoja. Osallisina olivat As.Oy Hovirouva, Hovikartano, Hovipiika ja Kiinteistö Oy Hovi-Isäntä. (kuvat 3 ja 4).



Kuva 1. Rusko-Orakas ennen julkisivuremonttia.



Kuva 2. Rusko-Orakas julkisivuremontin jälkeen.



Kuva 3. Hovi-Isäntä ennen remonttia.



Kuva 4. Hovi-Isäntä remonttien jälkeen.

6 SALKUTUS

Salkutuksessa tarkastellaan kokonaisvaltaisesti jokaisen kiinteistön ominaisuuksia sekä kiinteistöjen kehittämiskeinoja, jotta saataisiin parannettua niiden taloudellisuutta. Vuokrataloissa yleensä tavoitteena on taloudellisesti kestävä perusparantaminen ja käyttöasteen nosto eli tyhjien asuntojen vähentäminen.

Salkuttaminen perustuu analyysiin, jolla kiinteistöjä voidaan arvioida ja vertailla keskenään. Salkuttaminen antaa hyvän ja kattavan kuvan yhtiön kiinteistökannasta, mikä auttaa oikeiden toimenpiteiden tekemiseen. Kyseinen salkutus tehtiin käyttäen kolmea eri näkökulmaa, jotka olivat pidettävät, kehitettävät/jatkoselvitettävät ja luovutettavat/purettavat.

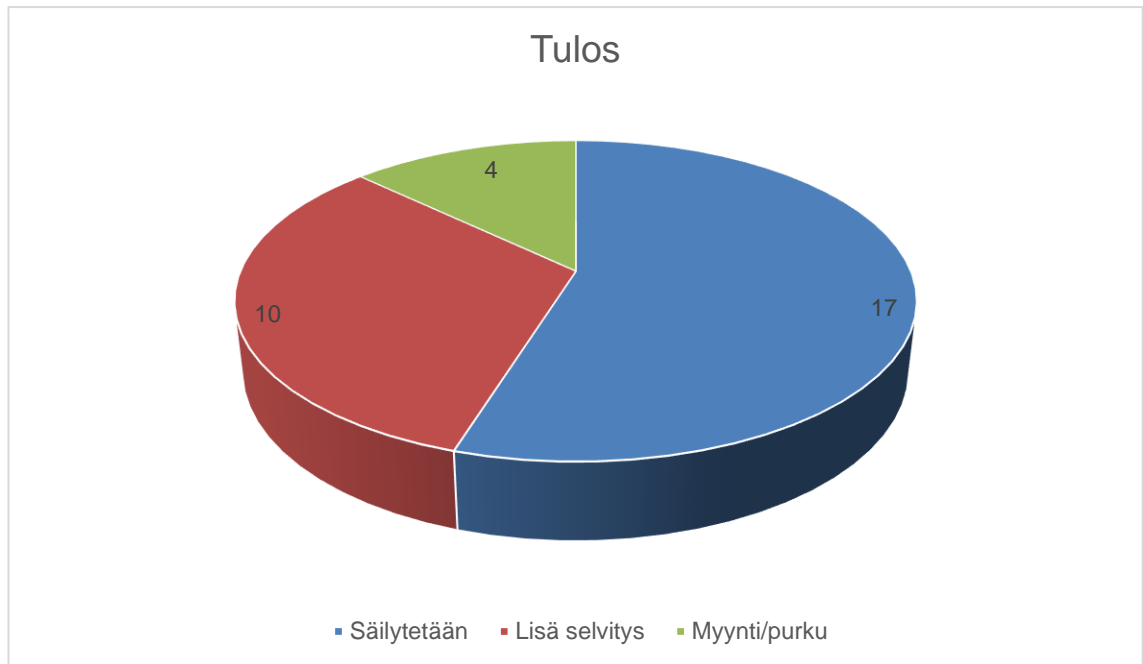
Pidettävät-ryhmään sijoittuu yhtiön kilpailukyvyyn, kysynnän ja sijainnin kannalta keskeiset ja kannattavimmat kiinteistöt.

Kehitettävät/jatkoselvitettävät-ryhmän kiinteistöistä tarvitsee selvittää lisää esimerkiksi peruskorjauksien kustannuksia ja sitä kautta niiden taloudellista kannattavuutta. Kehittäminen voi olla esimerkiksi lisäkerroksen rakentamista kohteen kannattavuuden ja vuokratulojen nostamisen takia.

Kiinteistöjen luovuttaminen/purkaminen saattaa olla kiinteistökannan kehittämisen kannalta tärkeää. Esimerkiksi kun vuokratotaloyhtiö purkaa kiinteistön, voi se uutta rakennuttaessa keskittyä halutuimpien asuntotyyppien tekemiseen ja tehdä näitä asuntoja kysynnän mukaan enemmän. (Tuovinen 2016.)

7 SALKUTUKSEN TULOS

Kuvio 3 on tehty liitteiden 1–31 sisältämien analyysien perusteella. Kuviossa on otettu huomioon kiinteistön kunto, sen vaatimat korjaukset ja tämänhetkinen taloudellinen kannattavuus.



Kuvio 3. Salkutuksen loppuselvitys.

Kuviosta kolme selviää, 55 % eli 17 kohdetta säilytetään eli niiden tämänhetkiset ja tulevat kustannukset eivät ole niin suuria, että niiden taloudellinen kannattavuus tippuisi. Lisäselvitys osioon päätyi 32 % eli 10 kohteista. Tämä lukema on suuri pääosin sen takia, että kyseisissä kohteissa esimerkiksi vesi ja/tai sähkö kuuluvat vuokraan. Nämä kustannukset nostavat kiinteistön ylläpitokustannuksia. Näitä selvittämällä usea näistäkin kohteista voisi muuttua taloudellisesti huomattavasti kannattavammiksi kuin ne tällä hetkellä ovat. Myynti/purku-osiossa on 13 % eli 4 kohdetta. Näistä kolme on rivitalokohteita, joiden ylläpito on niin kallista, että niistä ei saada kannattavia vuokrakohteita. Yksi tässä osiossa on purettava kerrostalo. Kerrostalo on erittäin huonossa kunnossa, ja sen tulevien remonttien ja niiden kustannuksien takia kohteen järkevin vaihtoehto olisi purku. Kyseinen tontti sijaitsee nousevalla Voivalan alueella ja ympärille rakennetaan koko ajan uusia omakoti- ja rivitaloja, joten kysyntää esimerkiksi uudelle kerrostalolle voisi alueella olla.

YHTEENVETO

Työn tavoitteena oli kartoittaa kiinteistöosakeyhtiön kiinteistöjen kunto ja taloudellinen tilanne. Työssä saatiin hyvin selville kiinteistöjen todellinen kunto ja taloudellinen kannattavuus. Lainoja, ylläpitokustannuksia ja tuloja vertailtaessa nähtiin, mihin kunkin kiinteistön taloudellinen kannattavuus ylettyy ja millaisilla rajoilla jokaista kohdetta pystytään jatkossa kehittämään. Vuokrakohteiden kehittäminen on tärkeää, koska asiat kehittyvät jatkuvasti ja ihmisistä tulee vaativampia asumisolosuhteiden osalta. Tämän takia kohteista on tärkeää kehittää nykyajan mukavuuksia vastaavia.

Työssä onnistuttiin hyvin ja tuloksista saadaan laaja käsitys yhtiön kiinteistökannasta ja sen kunnosta. Tuloksia voidaan käyttää hyväksi mietittäessä, mitä kehitystä kukin kohde vaatii, ja näin voidaan tehdä järkeviä ratkaisuja niin kiinteistöjen viihtyvyyden ja taloudellisen kannattavuudenkin kannalta. Esimerkiksi ylläpitokulut olivat monessa kohteessa korkeat. Näitä madaltamalla kohteista saataisiin taloudellisesti kannattavampia. Helpoin etenemistapa näiden osalta olisi lisätä vesi- ja mahdollisesti sähkömaksut kohteisiin, joissa nämä kuuluvat vuokraan. Kyseistä asiaa ei ole kohteiden vuokrissakaan huomioitu.

Jatkossa yhtiön kiinteistöissä on paljon kehittämistä. Suurin menoerä tulee jatkossa olemaan remontit, joita usea kohde vaatii. Remontteja tekemällä kiinteistöjen energiatehokkuutta ja viihtyisyyttä pystytään parantamaan. Energiatehokkuutta parantamalla kohteiden ylläpitokustannuksia saadaan laskettua. Viihtyisyyttä parantamalla kohteita on helppo vuokrata ja käyttöastetta saadaan nostettua nykyisistä lukemista.

LÄHTEET

Ab Jakobstads Bokföringsbyrå 2018. Kiinteistöhallinto. Viitattu 12.5.2018

<http://www.jbb.fi/fi/kiinteistohallinto.htm>.

Hakanen M. 2010. Opinnäytetyö; Puhtauspalvelun hankintaprosessi. Viitattu 14.3.2018

https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/21131/Hakanen_Maarit.pdf?sequence=1

Kiinteistö osakeyhtiö Kaarinan vuokratalot kirjanpitoainesto.

Kiinteistörekisteriasetus 5.12.1996/970. Annettu Helsingissä 5.12.1996. Viitattu

26.5.2018 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1996/19960970>.

Korhonen, E. & Niemi, J. 2016. Harkittua omistajuutta toimitiloihin. Päättjäohje kunta-konsernien tilaomaisuuden hallintaan. Viitattu 26.5.2018 http://shop.kunnat.net/product_details.php?p=3207.

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 29.12.2016/1397. Annettu

29.12.2016. Viitattu 26.5.2018 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2016/20161397>.

Maunu Kuosa, Aalto-yliopisto ja Tapio Mäkilä, Energianhallinta Tapio Mäkilä. Matalalämpöengaslinja loppuraportti 2016. Viitattu 28.4.2018.

Syri, S. 2016. Opinnäytetyö; Kiinteistöjen luettelointi ja kehittäminen Tyrnävän kunnassa. Viitattu 14.3.2018 http://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/113193/Syri_Silja.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Hakupäivä 14.4.2018.

Tilastokeskus, käsitteet ja määritelmät. Viitattu 12.5.2018

<http://www.stat.fi/til/kyki/kas.html>.

Tuovinen, M. 2016. Mitä tarkoittaa kiinteistön salkutus? Näin taloyhtiö voi hyötyä. Viitattu

11.6.2018 <https://www.kotitalolehti.fi/2016/02/rahaa-remonttiin-taloyhtiota-kehittamalla>.

Ympäristöhallinto, Kiinteistön ylläpito ja korjaaminen, 24.8.2016. Viitattu 28.4.2018

http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Kiinteiston_yllapito_ja_korjaaminen.

Ympäristöministeriö, maankäyttö- ja rakennuslaki 18.3.2013. Viitattu 28.4.2018

http://www.ym.fi/fi-fi/maankaytto_ja_rakentaminen/lainsaadanto_ja_ohjeet/maankaytto_ja_rakennuslaki.

Ympäristöministeriö, Suomen rakentamismääräyskokoelma 19.2.2018. Viitattu 12.5.2018 <http://www.ym.fi/rakentamismaaraykset>.